



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II – SANTO AMARO

11ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail: upj9a14cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

O Doutor **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**, Exmo. Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro e Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público pelo portal **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Processo nº.: 0031556-77.2024.8.26.0002 – Cumprimento de Sentença

Exequentes: Izabel Borges da Silva, CPF/MF sob o nº 088.399.248-50 e Carolina Borges da Silva Pereira, CPF/MF sob o nº 214.716.208-67.

Executadas: Elizabete Borges da Silva e Moraes, CPF/MF sob o nº 006.946.418-98, Maria Aparecida da Silva Santos, CPF/MF sob o nº 561.307.248-53 e Luciana Borges da Silva, CPF/MF sob o nº 094.192.018-64.

Interessado: Prefeitura de São Paulo, CNPJ/MF sob o nº 46.395.000/0001-39.

1º LEILÃO

Início em **08/06/2026** às **15h00min** e término em **11/06/2026** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 1.103.586,51 (um milhão, cento e três mil, quinhentos e oitenta e seis reais e cinquenta e um centavos) correspondente valor de avaliação atualizado em 04/2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **11/06/2026** às **15h01min** e término em **01/07/2026** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 551.793,25 (quinhentos e cinquenta e um mil, setecentos e noventa e três reais e vinte e cinco centavos) correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

Casa localizada no bairro de Socorro em São Paulo/SP, assim descrita na **MATRÍCULA Nº 418.486 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP**: Prédio situado na Travessa Vassoural, nº 12, e seu respectivo terreno, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, medindo 10,00m de frente, por 34,00m da frente aos fundos, de ambos os lados; onde confina com propriedade de Pedro Glasser; e pelos fundos, com propriedade de P. Paschoal.

INSCRIÇÃO CADASTRAL

093.027.0056-9.

ÔNUS

Em pesquisas perante a Prefeitura de São Paulo dia 08/04/2026, não constam débitos de IPTU em aberto de anos anteriores, apenas relativos ao ano de 2025. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.

LOCALIZAÇÃO

Rua Vassoural, 12, no bairro de Socorro, São Paulo/SP, CEP 04776-020.

AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 765.000,00 (setecentos e sessenta e cinco mil reais) em 21/11/2019, conforme fls. 109/125.

Laudo de Avaliação: O imóvel objeto do presente trabalho está situado na Vassoural, 12 - Bairro Socorro - São Paulo - SP. principal via para o bairro aqui demonstrado, com a Av. Atlantica. Distando aproximadamente 22,0 km do centro da cidade de São Paulo, a região apresenta acesso facilitado através da Av. Atlantica e, que a interliga a vias de acesso a bairros vizinhos.

Para efeitos fiscais. o imóvel avaliando encontra-se devidamente cadastrado junto a Prefeitura Municipal de São Paulo sob n.º 093.027.0056-9. Trata-se de Zona mista, segundo as Leis de Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

O local é dotado de diversos melhoramentos urbanos, tais como pavimentação (em asfalto) com sistema de guias e sarjetas, redes de água, captação de esgoto e telefonia, energia elétrica, iluminação pública, arborização e serviço de coleta de lixo.

A infra-estrutura da região é boa, existindo nas cercanias comércio diversificado e de âmbito local, serviço postal, escolas, igrejas e locais para recreação.

Apresenta ocupação heterogênea composta por estabelecimentos comerciais, financeiros e institucionais, terrenos e comerciais de porte variado. Devemos observar a Av. Atlântica, próxima ao imóvel, por onde trafega farta e variada gama de linhas de ônibus que interliga a região aos diversos bairros do Município de São Paulo. Destaca-se na região o Autódromo de Interlagos.

O Bairro de Socorro está situado na região Sul do Município de São Paulo. Distância 22.0 km da capital da cidade de São Paulo, Faz limites com os bairro de Veleiros.

De forma geral, o imóvel avaliado esta localizado em de transição entre bairros, ainda apresentam boa liquidez, entretanto, o imóvel aqui avaliado se apresenta em boa localização e instalações em um medio estado de conservação, e poderá apresentar liquidez de média.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 186.194,18 (Cento e oitenta e seis mil cento e noventa equatro reais e dezoito centavos), conforme fls. 44/46, dia 14/03/2025, que poderá ser atualizado pelo exequente.

CONDIÇÕES DE VENDA

O leilão eletrônico será conduzido pela Leiloeira Oficial **ANA CLAUDIA CAMARGO DE OLIVEIRA**, inscrito na JUCESP sob o n.º 1.129, através da plataforma **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Compete aos interessados antes do leilão:



Realizar o cadastro previamente no site e enviar todos os documentos necessários

www.atrioleiloes.com.br



Solicitar habilitação com antecedência de **24h da data prevista** para o encerramento de cada leilão



Leia o Edital e os Documentos disponibilizados, faça as diligências no processo e no imóvel, além de outros órgãos, se necessário

Após o leilão:



É importante deixar os recursos disponíveis em conta, caso você vença, o pagamento deve ocorrer em até **24 (horas) após o leilão**



A assinatura do **Auto de Arrematação** e o envio devidamente assinada para a leiloeira



O Arrematante deverá solicitar ao juízo a emissão dos meios necessários para desocupação ou entrar em contato com o depositário para retirada do bem

DÉBITOS E ÔNUS

O interessado deve buscar mais informações sobre quaisquer ônus, recursos ou causas pendentes sobre o bem.

▪ CONDIÇÕES DO BEM

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo responsabilidade do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.

⚖ Art. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

⚖ Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ

▪ DÉBITOS

Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos e seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante.

⚖ Art. 24º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

⚖ Art. 29º da Resolução 236/2016 - CNJ

▪ DESOCUPAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO BEM

Será de responsabilidade do arrematante todas as providências necessárias para desocupação do bem, assim como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidirem sobre o imóvel, com exceção aqueles quitados com o produto da presente alienação.

Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

▪ HIPOTECA

A hipoteca se extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário, quando houver (art. 1.499, VI do Código Civil).

- **IMPOSTOS**

Eventuais débitos tributários IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

PAGAMENTO

O pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

- **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pela leiloeira no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).
- **PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, encaminhando parecer por escrito para o e-mail juridico@atrioleiloes.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão.

COMISSÃO DA LEILOEIRA

A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de depósito judicial ou outro meio a ser indicado pela Leiloeira Oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@atrioleiloes.com.br.

CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL

Para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

Este edital será publicado no sítio eletrônico www.atrioleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal. Suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do valor atualizado dos bens.

São Paulo, 04 de dezembro de 2025

DR. CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI

Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro do Estado de
São Paulo